

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A., al 31 de Diciembre del 2017, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros de Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A., correspondientes al ejercicio terminado a 31 de Diciembre del 2016 fueron auditados por otro auditor independiente que expresó una opinión con salvedad sobre dichos estados financieros el 8 de Noviembre del 2017.

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.



AUDITLOPSA

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2017, será presentado por separado hasta el mes de Julio del 2018, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

Auditlopsa
SC - RNAE No. 1014


Javier V. La Mota
Javier V. La Mota - Socio
RNC No. 36534


30 de Mayo del 2018

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre	Notas	2017	2016
		(US Dólares)	
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	3	278,983	276,412
Inversiones financieras	4	812,428	1,000,000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	46,097	221,259
Cuentas por cobrar a accionista y compañías relacionadas	6	1,130,446	530,446
Activos por impuesto corriente	11	8,157	-
Total activos corrientes		2,276,111	2,028,117
Total activos		2,276,111	2,028,117
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	17,271	4,381
Obligación por beneficios definidos	10	92,648	57,426
Pasivos por impuestos corrientes	11	66,480	87,330
Total pasivos corrientes		176,399	149,137
Pasivos no corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	52,305	52,305
Obligación por beneficios definidos	10	11,711	24,534
Total pasivos no corrientes		64,016	76,839
Total pasivos		240,415	225,976
Patrimonio:			
Capital pagado	13	1,200,000	1,200,000
Reserva legal		329,525	319,792
Reserva de valuación		1,648	1,648
Utilidades retenidas:			
Reserva de capital		4,812	4,812
Utilidades acumuladas		499,711	275,889
Total patrimonio		2,035,696	1,802,141
Total pasivos y patrimonio		2,276,111	2,028,117


 Arq. Luis Valero Brando
 Gerente General


 Ing. Deysi Carreño García
 Contadora General


Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Resultado Integral

Años Terminados el 31 de Diciembre	Notas	2017	2016
		(US Dólares)	
Ingresos ordinarios	14	473,000	319,315
Utilidad bruta		473,000	319,315
Gastos de ventas y administración	15	(364,532)	(364,855)
Costos financieros		(21,238)	(645)
Otros ingresos, neto		309,892	238,099
Utilidad antes de impuesto a la renta		397,122	191,914
Gastos por impuesto a la renta	11	(88,800)	(94,591)
Utilidad neta y resultado integral del año, neto de impuestos		308,322	97,323


Arq. Luis Valero Brando
Gerente General


Ver notas adjuntas


Ing. Deysi Carreño García
Contadora General


Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

				<u>Utilidades Retenidas</u>		
	<u>Nota</u>	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
						<u>Total</u>
<i>(US Dólares)</i>						
Saldos al 31 de Diciembre del 2015		1,200,000	319,792	1,648	4,812	178,566
Utilidad neta del año, 2016		-	-	-	-	97,323
Saldos al 31 de Diciembre del 2016		1,200,000	319,792	1,648	4,812	275,889
Pago de aportes al accionista		-	9,733	-	-	(9,733)
Dividendos pagados	13	-	-	-	-	(87,590)
Ajustes actuariales		-	-	-	-	12,823
Utilidad neta del año, 2017		-	-	-	-	308,322
Saldos al 31 de Diciembre del 2017		1,200,000	329,525	1,648	4,812	499,711


 Arq. Luis Valero Brando
 Gerente General

Ver notas adjuntas


 Ing. Deysi Carreño García
 Contadora General

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años Terminados el 31 de Diciembre

Nota **2017** **2016**
(US Dólares)

Flujos de efectivo de actividades de operación:

Recibido de clientes	908,000	319,315
Pagado a proveedores y empleados	(1,205,265)	(387,295)
Efectivo generado por las operaciones	(297,265)	(67,980)
Intereses pagados	(21,238)	(645)
Impuesto a la renta pagado	(88,800)	(94,591)
Otros ingresos, netos	309,892	238,099
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(97,411)	74,883

Flujos de efectivo de actividades de inversión:

Disminución en inversiones financieras	187,572	-
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	187,572	-

Flujos de efectivo de actividades de financiación:

Pago de dividendos	(87,590)	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiación	(87,590)	-

Aumento neto en efectivo en bancos y equivalentes de efectivo


Efectivo en bancos al principio del año

Efectivo en bancos al final del año


3

Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:

Utilidad neta	308,322	97,323
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Provisión para cuentas dudosas	-	500,981
Recuperación de cartera	(281,952)	-
Provisión de beneficios definidos	-	5,449
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	457,114	(272,272)
Aumento en cuentas por cobrar accionista y compañía relacionada	(600,000)	(106,358)
Aumento en activos por impuestos corrientes	(8,157)	-
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12,890	(206,142)
Aumento en obligación por beneficios definidos	35,222	9,669
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	(20,850)	46,233
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(97,411)	74,883


Arq. Luis Valero Brando
Gerente General

Ver notas adjuntas



Ing. Deysi Carreño García
Contadora General

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre	Notas	2017	2016
		(US Dólares)	
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	3	278,983	276,412
Inversiones financieras	4	812,428	1,000,000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	46,097	221,259
Cuentas por cobrar a accionista y compañías relacionadas	6	1,130,446	530,446
Activos por impuesto corriente	11	8,157	-
Total activos corrientes		2,276,111	2,028,117
Total activos		2,276,111	2,028,117
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	17,271	4,381
Obligación por beneficios definidos	10	92,648	57,426
Pasivos por impuestos corrientes	11	66,480	87,330
Total pasivos corrientes		176,399	149,137
Pasivos no corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	52,305	52,305
Obligación por beneficios definidos	10	11,711	24,534
Total pasivos no corrientes		64,016	76,839
Total pasivos		240,415	225,976
Patrimonio:			
Capital pagado	13	1,200,000	1,200,000
Reserva legal		329,525	319,792
Reserva de valuación		1,648	1,648
Utilidades retenidas:			
Reserva de capital		4,812	4,812
Utilidades acumuladas		499,711	275,889
Total patrimonio		2,035,696	1,802,141
Total pasivos y patrimonio		2,276,111	2,028,117


 Arq. Luis Valero Brando
 Gerente General



 Ing. Deysi Carreño García
 Contadora General

Ver notas adjuntas


Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Resultado Integral

Años Terminados el 31 de Diciembre	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos ordinarios	14	473,000	319,315
Utilidad bruta		473,000	319,315
Gastos de ventas y administración	15	(364,532)	(364,855)
Costos financieros		(21,238)	(645)
Otros ingresos, neto		309,892	238,099
Utilidad antes de impuesto a la renta		397,122	191,914
Gastos por impuesto a la renta	11	(88,800)	(94,591)
Utilidad neta y resultado integral del año, neto de impuestos		308,322	97,323


Arq. Luis Valero Brando
Gerente General

Ver notas adjuntas


Ing. Deysi Carreño García
Contadora General

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

				<u>Utilidades Retenidas</u>		
	<u>Nota</u>	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
						<u>Total</u>
<i>(US Dólares)</i>						
Saldos al 31 de Diciembre del 2015		1,200,000	319,792	1,648	4,812	178,566
Utilidad neta del año, 2016		-	-	-	-	97,323
Saldos al 31 de Diciembre del 2016		1,200,000	319,792	1,648	4,812	275,889
Pago de aportes al accionista		-	9,733	-	-	(9,733)
Dividendos pagados	13	-	-	-	-	(87,590)
Ajustes actuariales		-	-	-	-	12,823
Utilidad neta del año, 2017		-	-	-	-	308,322
Saldos al 31 de Diciembre del 2017		1,200,000	329,525	1,648	4,812	499,711

Arq. Luis Valero Brando
Gerente General

Ver notas adjuntas

Ing. Deysi Carreño García
Contadora General

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años Terminados el 31 de Diciembre

Nota **2017** **2016**
(US Dólares)

Flujos de efectivo de actividades de operación:

Recibido de clientes	908,000	319,315
Pagado a proveedores y empleados	(1,205,265)	(387,295)
Efectivo generado por las operaciones	(297,265)	(67,980)
Intereses pagados	(21,238)	(645)
Impuesto a la renta pagado	(88,800)	(94,591)
Otros ingresos, netos	309,892	238,099
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(97,411)	74,883

Flujos de efectivo de actividades de inversión:

Disminución en inversiones financieras	187,572	-
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	187,572	-

Flujos de efectivo de actividades de financiación:

Pago de dividendos	(87,590)	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiación	(87,590)	-

Aumento neto en efectivo en bancos y equivalentes de efectivo

Efectivo en bancos al principio del año

Efectivo en bancos al final del año

3 278,983 276,412

Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:

Utilidad neta	308,322	97,323
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Provisión para cuentas dudosas	-	500,981
Recuperación de cartera	(281,952)	-
Provisión de beneficios definidos	-	5,449
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	457,114	(272,272)
Aumento en cuentas por cobrar accionista y compañía relacionada	(600,000)	(106,358)
Aumento en activos por impuestos corrientes	(8,157)	-
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12,890	(206,142)
Aumento en obligación por beneficios definidos	35,222	9,669
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	(20,850)	46,233
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(97,411)	74,883

Arq. Luis Valero Brando
Gerente General


Ver notas adjuntas


Ing. Deysi Carreño García
Contadora General

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre	Notas	2017	2016
		(US Dólares)	
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	3	278,983	276,412
Inversiones financieras	4	812,428	1,000,000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	46,097	221,259
Cuentas por cobrar a accionista y compañías relacionadas	6	1,130,446	530,446
Activos por impuesto corriente	11	8,157	-
Total activos corrientes		2,276,111	2,028,117
Total activos		2,276,111	2,028,117
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	17,271	4,381
Obligación por beneficios definidos	10	92,648	57,426
Pasivos por impuestos corrientes	11	66,480	87,330
Total pasivos corrientes		176,399	149,137
Pasivos no corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	52,305	52,305
Obligación por beneficios definidos	10	11,711	24,534
Total pasivos no corrientes		64,016	76,839
Total pasivos		240,415	225,976
Patrimonio:			
Capital pagado	13	1,200,000	1,200,000
Reserva legal		329,525	319,792
Reserva de valuación		1,648	1,648
Utilidades retenidas:			
Reserva de capital		4,812	4,812
Utilidades acumuladas		499,711	275,889
Total patrimonio		2,035,696	1,802,141
Total pasivos y patrimonio		2,276,111	2,028,117


 Arq. Luis Valero Brando
 Gerente General



 Ing. Deysi Carreño García
 Contadora General

Ver notas adjuntas


Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Resultado Integral

Años Terminados el 31 de Diciembre	Notas	2017	2016
		(US Dólares)	
Ingresos ordinarios	14	473,000	319,315
Utilidad bruta		473,000	319,315
Gastos de ventas y administración	15	(364,532)	(364,855)
Costos financieros		(21,238)	(645)
Otros ingresos, neto		309,892	238,099
Utilidad antes de impuesto a la renta		397,122	191,914
Gastos por impuesto a la renta	11	(88,800)	(94,591)
Utilidad neta y resultado integral del año, neto de impuestos		308,322	97,323


 Arq. Luis Valero Brando
 Gerente General

Ver notas adjuntas



 Ing. Deysi Carreño García
 Contadora General

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

				<u>Utilidades Retenidas</u>			
	<u>Nota</u>	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>	<u>Total</u>


 Arq. Luis Valero Brando
 Gerente General


 Ing. Deysi Carreño García
 Contadora General

Ver notas adjuntas

Constructora e Inmobiliaria Valero CONSTRUVALERO S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años Terminados el 31 de Diciembre

Nota **2017** **2016**
(US Dólares)

Flujos de efectivo de actividades de operación:

Recibido de clientes	908,000	319,315
Pagado a proveedores y empleados	(1,205,265)	(387,295)
Efectivo generado por las operaciones	(297,265)	(67,980)
Intereses pagados	(21,238)	(645)
Impuesto a la renta pagado	(88,800)	(94,591)
Otros ingresos, netos	309,892	238,099
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(97,411)	74,883

Flujos de efectivo de actividades de inversión:

Disminución en inversiones financieras	187,572	-
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	187,572	-

Flujos de efectivo de actividades de financiación:

Pago de dividendos	(87,590)	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiación	(87,590)	-

Aumento neto en efectivo en bancos y equivalentes de efectivo

Efectivo en bancos al principio del año

Efectivo en bancos al final del año

3

Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:

Utilidad neta	308,322	97,323
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Provisión para cuentas dudosas	-	500,981
Recuperación de cartera	(281,952)	-
Provisión de beneficios definidos	-	5,449
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	457,114	(272,272)
Aumento en cuentas por cobrar accionista y compañía relacionada	(600,000)	(106,358)
Aumento en activos por impuestos corrientes	(8,157)	-
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12,890	(206,142)
Aumento en obligación por beneficios definidos	35,222	9,669
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	(20,850)	46,233
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(97,411)	74,883

Arq. Luis Valero Brando
Gerente General

Ver notas adjuntas

Ing. Deysi Carreño García
Contadora General